

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Basso Luca, nelle Esecuzioni Immobiliari 9/2023 e 105/2024 del R.G.E. riunite, promosse rispettivamente da:

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T	7
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	8
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	8
Lotto Unico	8
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	9
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T	9
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	10
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T	10
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	11
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	11
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T	12
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	12
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T	13

Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	14
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	14
Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	15
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	16
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	16
Precisazioni	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	16
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	16
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	17
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	18
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	18
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	19
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	19
Parti Comuni	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	19
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	19
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	20
Servitù, censo, livello, usi civici	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	20
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	21

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	22
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	23
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	23
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	23
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	23
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	25
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	26
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	31
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	32
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	33
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	34
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	35
Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	35
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	36
Regolarità edilizia.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	36
Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	38
Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2.....	39

Bene N° 2 - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T.....	40
Stima / Formazione lotti.....	40
Riserve e particolarità da segnalare	44



All'udienza del 06/05/2023, il sottoscritto Geom. Luca BASSO, con studio a Biella in Viale Giacomo Matteotti, 9, email geobax@email.it, PEC luca.basso@geopec.it, Tel. 0153701471, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, predisponendone – giusta intervenuta riunione della procedura alla n. 105/2024 rge – integrazione come da provvedimento del G.E. del 17/01/2025.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2 (Coord. Geografiche: UTM-WGS84 45° 35' 3.3" N 8° 15' 8.2" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T (Coord. Geografiche: UTM-WGS84 45° 35' 3.3" N 8° 15' 8.2" E)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T (Coord. Geografiche: UTM-WGS84 45° 35' 3.3" N 8° 15' 8.2" E)
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T (Coord. Geografiche: UTM-WGS84 45° 35' 3.3" N 8° 15' 8.2" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Trattasi di alloggio posto al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato condominiale, corredato di cantina pertinenziale al piano terreno, denominato "Condominio San Grato Bis", ubicato in zona centrale nel contesto urbanistico del comune di Brusnengo e con accesso dal civico n. 63 di via Biella entro complesso residenziale composto anche di un secondo stabile condominiale gemello, denominato "Condominio San Grato".

Il contesto urbanistico di inserimento è principalmente residenziale, con interposte alcune attività artigianali medio-piccole, venutosi a sviluppare – durante gli anni Settanta – in prossimità della zona industriale, che si sviluppa poco meno di un chilometro verso sud. Di qui, il capoluogo di provincia dista circa venti chilometri da percorrersi principalmente su strada a scorrimento veloce; più vicina la città di Gattinara che, seppur in provincia di Vercelli, dista poco più della metà ed offre servizi comparabili. Percorrendo circa venti chilometri, in direzione sud, su strade provinciali si raggiunge lo svincolo autostradale di Carisio che, immettendo sull'A4, permette di raggiungere le città metropolitane di Milano, ad est, e di Torino, ad ovest, con circa un'ora di viaggio in ambo le direzioni.



6 di 45

I servizi offerti sono quelli di un paese di poco meno di duemila abitanti: istituti scolastici sino alla scuola secondaria di primo grado, sportelli postali e bancari, bar, trattorie, negozi per la vendita al dettaglio, farmacie, piccoli supermarket, parchi giochi e strutture sportive pubbliche. Alcuni servizi in più sono rintracciabili nel vicino comune di Cossato, primo per dimensioni dopo il capoluogo, come ad esempio alcuni istituti scolastici secondari di secondo grado, oppure nella città vercellese di Gattinara che, al pari di Biella, offre anche strutture ospedaliere, grandi magazzini, ristoranti e similari.

La possibilità di parcheggio, all'interno del contesto condominiale, è ampia.

Il condominio si sviluppa verticalmente su cinque piani fuori terra, contemplando al proprio interno quindici unità abitative, tre magazzini e tre autorimesse, oltre alle quindici ricavate all'interno del fabbricato accessorio dedicato. Ogni alloggio è dotato di cantina accessoria al piano cortile (terreno).

La struttura portante è in muratura entro scheletro in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura con tegole in cemento su orditura in legno e cornicione in c.a. Le rampe scale hanno struttura in cemento armato e sono rivestite in lastre di pietra sia nelle pedate che nelle alzate; sono dotate di parapetto metallico a disegno semplice, al pari dei balconi esterni. Le facciate esterne sono prevalentemente in mattoni a vista, in parte intonacate e tinteggiate al civile come tutta la fascia corrispondente al piano terreno, in cui il primo mezzo metro da terra è rivestito con lastre di pietra.

La dotazione impiantistica comune è costituita da: impianto elettrico, idrico con approvvigionamento dell'acquedotto comunale, fognario allacciato alla rete pubblica e di riscaldamento centralizzato dotato, da circa dieci anni, di contabilizzatori di calore per ogni singola unità abitativa.

L'alloggio pignorato è posto al secondo piano (terzo fuori terra), con esposizione prevalente verso nord-ovest, distribuito in soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, ingresso/disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio. Il soggiorno e la cucina si affacciano su ampio terrazzino, al pari della camera da letto dotata di balcone esclusivo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Trattasi di autorimessa pertinenziale ad unità abitativa facente parte di fabbricato accessorio posto ad ovest dello stabile residenziale denominato "Condominio San Grato Bis", ivi posta all'estremità sud del blocco parallelo alla strada comunale corrente a sera. L'intera batteria ospita quindici autorimesse distribuite in parallelo lungo una pianta a "V", i cui bracci poggiano lungo i confini a ovest e sud del sito condominiale.

L'intera struttura, sviluppata al solo piano terreno, è in cemento armato con copertura in tegole di cemento al pari dello stabile residenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Trattasi di primo tratto asfaltato di sedime d'accesso privato ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", dipartente dalla Via Biella.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Trattasi di ultimo tratto asfaltato di sedime d'accesso privato ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", dipartente dalla Via Biella.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà di **** Omissis ****, debitore esecutato, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita del notaio Rajani di Cossato del 11/04/2006 rep. 134687/18207, trascritto a Biella il 14/04/2006 ai n.ri 2594/4083.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà di **** Omissis ****, debitore esecutato, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita del notaio Rajani di

Cossato del 11/04/2006 rep. 134687/18207, trascritto a Biella il 14/04/2006 ai n.ri 2594/4083.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 493/20000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 493/20000)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà di **** Omissis ****, debitore esecutato, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita del notaio Rajani di Cossato del 11/04/2006 rep. 134687/18207, trascritto a Biella il 14/04/2006 ai n.ri 2594/4083.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 493/20000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 493/20000)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà di **** Omissis ****, debitore esecutato, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita del notaio Rajani di Cossato del 11/04/2006 rep. 134687/18207, trascritto a Biella il 14/04/2006 ai n.ri 2594/4083.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

L'appartamento pignorato fa parte di stabile condominiale entrostante la particella n. 588 del foglio 12 NCT così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 589, 182, 699, 700, 184, 181, 180 e 179. Dal rogito di provenienza si deriva che "l'alloggio distinto col nr. 5 (cinque) [...] confina con cortile comune, alloggio nr. 4 (quattro), vano scale comune e alloggio nr. 6 (sei) [...] la cantina, distinta con la sigla "5C" (cinque Ci) confinante con cortile comune, cantina "7C", cantina "6C", corridoio comune e cantina "4C".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

L'autorimessa fa parte di stabile condominiale entrostante la particella n. 588 del foglio 12 NCT così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 589, 182, 699, 700, 184, 181, 180 e 179. Dal rogito di provenienza si deriva che "la rimessa è distinta col la sigla "8R" (otto Erre) [...] confinante con muro perimetrale, rimessa distinta con la sigla "7R", cortile comune e con rimessa distinta con la sigla "9R".

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Il tratto di sedime stradale, corrispondente con la particella n. 178 del foglio n. 12 NCT, è così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 177, 589 (bene n° 4), 179 e la Via Biella.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Il tratto di sedime stradale, corrispondente con la particella n. 589 del foglio n. 12 NCT, è così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 177, 176, 182, 588, 178 (bene n° 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,40 mq	88,50 mq	1,00	88,50 mq	2,78 m	2
Terrazzo	13,20 mq	13,20 mq	0,35	4,62 mq	0,00 m	2
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,35	1,40 mq	0,00 m	2
Cantina	7,50 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				96,87 mq		
Incidenza condominiale:				4,56	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,29 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni speditive effettuate in data 26/05/2023, ovvero all'atto del primo sopralluogo, sovrapposte alle risultanze grafiche catastali. Il dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)¹.

Il bene in esame è un alloggio posto al secondo piano di stabile condominiale, accessibile da vano scala comune, privo di ascensore. Internamente è distribuito cucina abitabile e soggiorno (intercomunicanti), ingresso/disimpegno, camera matrimoniale, bagno completo e ripostiglio; il tutto per una superficie lorda di circa 89 (ottantanove) metri quadrati cui sono da aggiungere, quali pertinenze esclusive, un terrazzino esposto di circa 13 (tredici) metri quadrati e un balcone di circa 4 (quattro) metri quadrati esposti a nord-ovest e una cantina, al piano cortile, di circa 9 (nove) metri quadrati lordi.

¹ Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	13,20 mq	14,70 mq	1,00	14,70 mq	2,19 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,38	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,76 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni speditive effettuate in data 26/05/2023, ovvero all'atto del primo sopralluogo, sovrapposte alle risultanze grafiche catastali. I dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)¹.

Trattasi di autorimessa affacciata su area di manovra comune, di forma regolare; larghezza netta circa metri 2,60 (due virgola sessanta) e profondità circa metri 5,06 (cinque virgola zero sei), leggermente sottodimensionata, specie nella seconda dimensione, visti gli ingombri degli odierni autoveicoli. Le movimentazioni da e verso la medesima sono comode.

L'altezza interna è di metri 2,19 (due virgola diciannove).

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sedime d'accesso	330,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				330,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				330,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alla non comoda divisibilità del bene in oggetto, si rimanda all'art. 3 lettera a) del rogito notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, di cui meglio dirò nel paragrafo dedicato ai "Patti".

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sedime d'accesso	440,00 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				440,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				440,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In riferimento alla non comoda divisibilità del bene in oggetto, si rimanda all'art. 3 lettera a) del rogito notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, di cui meglio dirò nel paragrafo dedicato ai "Patti".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2000 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 585, Sub. 9 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano T/2
Dal 16/02/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 585, Sub. 9 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano T/2
Dal 11/04/2006 al 05/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 585, Sub. 9 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano T/2

Per maggiori informazioni si consultino le visure storiche catastali allegati alla prima relazione di custodia del 09/05/2023.

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni degli atti, aggiornate a tutto il 04/08/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2000 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 586, Sub. 8 Categoria C6 Cl.U, Cons. 15 mq Rendita € 36,41 Piano T
Dal 16/02/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 586, Sub. 8 Categoria C6 Cl.U, Cons. 15 mq Rendita € 36,41 Piano T
Dal 11/04/2006 al 05/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 586, Sub. 8 Categoria C6 Cl.U, Cons. 15 mq Rendita € 36,41 Piano T

Per maggiori informazioni si consultino le visure storiche catastali allegati alla prima relazione di custodia del 09/05/2023.

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni degli atti, aggiornate a tutto il 04/08/2023.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2006 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 178 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.03.30 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, limitatamente alla quota oggetto di pignoramento. Infatti, l'intestazione catastale è parziale, da verificare e annotata a margine con 'Riserva 1 - per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi', come previsto dal par. 15 del DM 05/11/1969. In tal senso, rimando alle visure catastali storiche allegate alla presente.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2006 al 07/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 589 Qualità Incolto produttivo Cl.U Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 0,05 Reddito agrario € 0,02

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, limitatamente alla quota oggetto di pignoramento. Infatti, l'intestazione catastale è parziale, da verificare e annotata a margine con 'Riserva 1 - per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi', come previsto dal par. 15 del DM 05/11/1969. In tal senso, rimando alle visure catastali storiche allegate alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	585	9		A2	U	4,5 vani		336,99 €	T/2	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 11/12/1981, **è conforme allo stato dei luoghi** come rilevati alla data di sopralluogo: non necessita di aggiornamento grafico e i dati catastali sono corretti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 14bis Legge n. 122 del 2010.

Segnalo, per mera completezza, le seguenti difformità, non rilevanti per quanto sopra.

Nel merito dell'alloggio:

- la cucina e il soggiorno comunicano direttamente tramite varco passante interposto;
- alcune dimensioni sono incoerenti, nell'ordine del decimetro, rispetto alla rappresentazione planimetrica, pur mantenendo inalterata la sagoma complessiva e, ovviamente, la consistenza catastale;
- la finestra della cucina, affacciata verso ovest, è in diversa posizione;
- l'altezza interna dell'alloggio, omessa in planimetria, è pari a metri 2,78.

Nel merito della cantina pertinenziale:

- la larghezza è incoerente rispetto a quanto rilevato;
- il finestrotto verso sera è posizionato diversamente;

l'altezza interna è di metri 2,50, diversamente da quanto indicato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	586	8		C6	U	15 mq		36,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 16/12/1981, **non è conforme allo stato dei luoghi**, come rilevato alla data di sopralluogo, ai sensi dell'art. 19 comma 14 delle Legge n. 122 del 2010, come non lo sono i dati catastali. Infatti, la superficie netta rilevata pari a 13 metri quadrati è difforme da quella agli atti (15 metri quadrati) e lo sarebbe anche al lordo del massimo incremento percentuale (10%) previsto ex art. 51 DPR 1142/1949. Viste la finalità della norma richiamata, di emersione dell'elusione e dell'evasione fiscale, l'ambito giudiziario in cui tale verifica viene effettuata e la natura della difformità evidenziata (favorevole all'Erario),

ritengo che l'aggiornamento catastale possa essere omesso in questa sede, seppur così rendendo opportunamente informato l'eventuale aggiudicatario.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	178				Incolto produttivo	U	00.03.30 mq	0,05 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è destinata a tratto di sedime stradale privato di accesso ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", rispettivamente insistenti sulle particelle nn. 588, 182 stesso foglio di mappa NCT.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	589				Incolto produttivo	U	00.04.40 mq	0,05 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella è destinata a tratto di sedime stradale privato di accesso ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", rispettivamente insistenti sulle particelle nn. 588, 182 stesso foglio di mappa NCT.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

La toponomastica catastale è priva della numerazione civica, mentre in realtà il "Condominio San Grato Bis" è identificato dal nr. 63 di via Biella.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Preciso che, giusta C.E. n. 36/77 del 22/07/1977 come all'allegato doc. 7, nel sottosuolo del bene in parola, trovansi gli allacciamenti alla pubblica fognatura nonché eventuali altri sottoservizi di cui non si ha traccia documentale, ma congruamente potrebbe ricondursi alle linee dell'acquedotto, del gas metano e assimilabili.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Preciso che, giusta C.E. n. 36/77 del 22/07/1977 come all'allegato doc. 7, nel sottosuolo del bene in parola, trovasi gli allacciamenti alla pubblica fognatura, una fossa biologica, nonché eventuali altri sottoservizi di cui non si ha traccia documentale, ma congruamente potrebbe ricondursi alle linee dell'acquedotto, del gas metano e assimilabili.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.

Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) "l'area condominiale scoperta sarà adibita in parte a passaggio e in parte a giardino. Non sarà permesso il transito di autoveicoli nell'area scoperta rappresentata nella allegata planimetria con contorno giallo e con perimetro A-B-C-D-A, nella quale potrà unicamente accedere anche con autoveicoli, per lo scarico di merci, il condomino proprietario dell'unità immobiliare ""22D" al piano terreno."

Evidenzio, inoltre, quanto all'art. 4 secondo cui "Le cantine costituiscono parte integrante dei singoli alloggi. Pertanto i Condomini non possono alienare, affittare o concedere gratuitamente ad estranei le cantine stesse senza disporre nel contempo anche degli alloggi, a meno che l'alienazione, la locazione o la concessione venga fatta a favore di altri Condomini [...]".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.

Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) "l'area condominiale scoperta sarà adibita in parte a passaggio e in parte a giardino. Non sarà permesso il transito di autoveicoli nell'area scoperta rappresentata nella allegata planimetria con contorno giallo e con perimetro A-B-C-D-A, nella quale potrà unicamente accedere anche con autoveicoli, per lo scarico di merci, il condomino proprietario dell'unità immobiliare ""22D" al piano terreno."

Evidenzio, inoltre, quanto all'art. 4 secondo cui "[...] Le rimesse, pur costituendo distinte unità immobiliari, sono attribuibili soltanto a Condomini proprietari di alloggi o del locale di deposito. Potranno però essere affittate anche a terze persone purché benevise alla maggioranza dei Condomini e sempre che taluno dei medesimi non intenda assumerle in affitto egli stesso a parità di condizioni [...]".

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.

Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) [...]"

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Il "Condominio San Grato Bis" è integralmente disciplinato, per le norme generali di comportamento, dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211, il cui rispetto è assunto dai singoli condomini all'atto di acquisto di qualsiasi unità immobiliare facente parte dello stabile ivi regolamentato.

Richiamando i contenuti della compravendita notaio Faccio del 22/12/1982 rep. 8963/6019, registrato a Cossato il 06/01/1983 al n. 58 vol. 212 e trascritto a Biella il 07/01/1988 ai n.ri 159/147, si evidenzia quanto all'art. 3 lettera a) del medesimo per cui "l'accesso al Condominio, dalla via Biella, sarà praticato sul terreno [...] distinto catastalmente con mappale 178 del foglio 12 e col sub. "c" del mappale 182, quale accesso sarà esercitato in concorso con i Condomini dell'attiguo altro condominio, denominato "Condominio San Grato"; inoltre alla lettera c) [...]"

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

L'appartamento, all'atto dell'accesso del 26/05/2023, è apparso in buono stato di manutenzione e conservazione.

Preciso che non ho eseguito saggi né acquisito evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli: tutte attività non richieste dal quesito. Non garantisco, quindi, il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs. 4/2008 e ss.mm.ii.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

L'autorimessa è, all'atto dell'accesso del 26/05/2023, in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Segnalo evidenti tracce di infiltrazione di acque piovane dalla copertura, con conseguente deterioramento delle parti interne (pareti e pavimentazione).

Preciso che non ho eseguito saggi né acquisito evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli: tutte attività non richieste dal quesito. Non garantisco, quindi, il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs. 4/2008 e ss.mm.ii.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Trattasi di sedime stradale il cui manto bituminoso versa in discreto stato di conservazione.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Trattasi di sedime stradale il cui manto bituminoso versa in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Le parti comuni sono disciplinate dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843/5913, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211. Specificatamente l'art. 3 definisce oggetto di proprietà comune dei Condomini: il suolo su cui sorgono i tre corpi di fabbrica, il suolo scoperto compreso nell'area condominiale, le fondazioni e le strutture portanti, le facciate, il vano scala, l'atrio d'ingresso, i pianerottoli, il locale centrale termica, i corridoi del piano terreno, la scala esterna, il sottotetto, il tetto e, in genere, tutte le parti di fabbricato necessarie all'uso comune. Le opere, le installazioni, i manufatti che servano all'uso e al godimento comune, al pari degli impianti sino al punto di diramazione degli stessi nei locali di proprietà esclusiva dei Condomini.

Visto quanto riportato nel rogito notaio Rajani di Cossato del 11/04/2006 rep. 134687/18207, competono all'alloggio e alla cantina pertinenziale 45,55 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Le parti comuni sono disciplinate dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843/5913, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211. Specificatamente l'art. 3 definisce oggetto di proprietà comune dei Condomini: il suolo su cui sorgono i tre corpi di fabbrica, il suolo scoperto compreso nell'area condominiale, le fondazioni e le strutture portanti, le facciate, il vano scala, l'atrio d'ingresso, i pianerottoli, il locale centrale termica, i corridoi del piano terreno, la scala esterna, il sottotetto, il tetto e, in genere, tutte le parti di fabbricato necessarie all'uso comune. Le opere, le installazioni, i manufatti che servano all'uso e al godimento comune, al pari degli impianti sino al punto di diramazione degli stessi nei locali di proprietà esclusiva dei Condomini.

Visto quanto riportato nel rogito notaio Rajani di Cossato del 11/04/2006 rep. 134687/18207, competono all'autorimessa 3,75 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Le parti comuni sono disciplinate dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843/5913, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211. Specificatamente l'art. 3 definisce oggetto di proprietà comune dei Condomini: il suolo su cui sorgono i tre corpi di fabbrica, il suolo scoperto compreso nell'area condominiale, le fondazioni e le strutture portanti, le facciate, il vano scala, l'atrio d'ingresso, i pianerottoli, il locale centrale termica, i corridoi del piano terreno, la scala esterna, il sottotetto, il tetto e, in genere, tutte le parti di fabbricato necessarie all'uso comune. Le opere, le installazioni, i manufatti che servano all'uso e al godimento comune, al pari degli impianti sino al punto di diramazione degli stessi nei locali di proprietà esclusiva dei Condomini.

A servizio e al godimento comune è utile anche la porzione di sedime stradale in parola: in tal senso, la quota di 493/20000 è da considerarsi di comproprietà di un bene comune tra i condomini degli stabili condominiali denominati "San Grato Bis" e "San Grato".

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Le parti comuni sono disciplinate dal Regolamento di Condominio di cui al rogito notaio Faccio di Masserano del 21/01/1982 rep. 8843/5913, registrato a Cossato il 04/02/1982 al n. 169 vol. 211. Specificatamente l'art. 3 definisce oggetto di proprietà comune dei Condomini: il suolo su cui sorgono i tre corpi di fabbrica, il suolo scoperto compreso nell'area condominiale, le fondazioni e le strutture portanti, le facciate, il vano scala, l'atrio d'ingresso, i pianerottoli, il locale centrale termica, i corridoi del piano terreno, la scala esterna, il sottotetto, il tetto e, in genere, tutte le parti di fabbricato necessarie all'uso comune. Le opere, le installazioni, i manufatti che servano all'uso e al godimento comune, al pari degli impianti sino al punto di diramazione degli stessi nei locali di proprietà esclusiva dei Condomini.

A servizio e al godimento comune è utile anche la porzione di sedime stradale in parola: in tal senso, la quota di 493/20000 è da considerarsi di comproprietà di un bene comune tra i condomini degli stabili condominiali denominati "San Grato Bis" e "San Grato".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, non si sono riscontrate servitù apparenti, né ne risultano trascritte presso i pubblici registri immobiliari alla data di aggiornamento.

A mente dell'articolo 2 del rogito di provenienza della consistenza immobiliare eseguita, la stessa viene trasferita "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio, nonché con tutti i patti, gli obblighi, i diritti e le servitù dettati o richiamati nell'atto per notaio Faccio in data 22/12/1982 rep. 8963/6019 (allegato, ndr)".

Ne discende che, nell'atto di acquisto, non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, non si sono riscontrate servitù apparenti, né ne risultano trascritte presso i pubblici registri immobiliari alla data di aggiornamento.

A mente dell'articolo 2 del rogito di provenienza della consistenza immobiliare eseguita, la stessa viene trasferita "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio, nonché con tutti i patti, gli obblighi, i diritti e le servitù dettati o richiamati nell'atto per notaio Faccio in data 22/12/1982 rep. 8963/6019 (allegato, ndr)".

Ne discende che, nell'atto di acquisto, non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte, sia di proprietà esclusiva sia di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, non si sono riscontrate servitù apparenti, né ne risultano trascritte presso i pubblici registri immobiliari alla data di aggiornamento.

A mente dell'articolo 2 del rogito di provenienza della consistenza immobiliare eseguita, la stessa viene trasferita "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio, nonché con tutti i patti, gli obblighi, i diritti e le servitù dettati o richiamati nell'atto per notaio Faccio in data 22/12/1982 rep. 8963/6019 (allegato, ndr)".

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, non si sono riscontrate servitù apparenti, né ne risultano trascritte presso i pubblici registri immobiliari alla data di aggiornamento.

A mente dell'articolo 2 del rogito di provenienza della consistenza immobiliare eseguita, la stessa viene trasferita "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio, nonché con tutti i patti, gli obblighi, i diritti e le servitù dettati o richiamati nell'atto per notaio Faccio in data 22/12/1982 rep. 8963/6019 (allegato, ndr)".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Lo stabile condominiale, di tipologia a torre elevata a cinque piani fuori terra, si presenta in generali buone condizioni di manutenzione e conservazione, visti anche i recenti interventi conservativi posti in essere dal Condominio, riscontrabile al paragrafo dedicato alla regolarità edilizia. Le facciate sono prevalentemente rivestite in mattoni paramano, fatti salvi elementi caratterizzanti, intonacati e tinteggiati, quali: l'intero piano terreno, i balconi (frontalini e sottobalconi), pilastri, canne fumarie, oltre all'intradosso e al frontale del cornicione di copertura.

L'ingresso pedonale, affacciato a notte, è posto a una quota di circa due metri e mezzo superiore a quella del piano cortile e permette l'accesso al vano scala comune, privo di ascensore, caratterizzato da rampe rivestite in lastre di pietra levigate, finanche nella zoccolatura, parapetto metallico a disegno semplice verniciato bicolore, pareti intonacate e tinteggiate al civile. Sui corridoi comuni, rifiniti al pari della scala, prospettano gli accessi alle singole unità immobiliari caratterizzati da portoncini blindati rivestiti con pannellatura lignea di color marrone scuro.

L'alloggio pignorato è situato al secondo piano (terzo fuori terra), con esposizione prevalente a nord-ovest. L'ingresso avviene entro disimpegno cieco di circa diciassette metri quadrati, sviluppato trasversalmente, su cui si affacciano, da ovest in senso orario: una camera matrimoniale di circa sedici metri quadrati, un bagno completo di circa sei metri quadrati, un ripostiglio adibito a lavanderia di poco meno di due metri quadrati, un ampio soggiorno di circa ventuno metri quadrati comunicante direttamente con la cucina, abitabile, di poco più di undici metri quadrati. Il tutto per una superficie calpestabile complessiva di settantatre metri quadrati, al netto dell'ampio terrazzo - su cui si affaccia la zona giorno - di circa tredici metri quadrati e un balcone - su cui si affaccia la camera - di quattro metri quadrati.

La pavimentazione dei disimpegni e della zona giorno è omogenea in piastrelle quadrate di ceramica con posa diagonale, tranne nel ripostiglio ove è lineare. Il bagno è anch'esso pavimentato con piastrelle quadrate, più piccole delle precedenti, disposte diagonalmente sulla superficie maggiore e linearmente in nicchia, ove è presente un rialzo utile a consentire il corretto scarico di water e bidet ivi posti. In ultimo, la

camera da letto è pavimentata in quadrotti di parquet in legno.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile, con la tecnica della spugnatura nell'ingresso, ove non rivestite con piastrelle di ceramica smaltata come accade in bagno (per un'altezza di circa due metri) e in cucina, per la fascia a mezz'altezza della sola parete attrezzata.

I soffitti sono tinteggiati in colore bianco.

Il servizio igienico è completo, ovvero dotato di lavabo, doccia, water e bidet; tutti in ceramica bianca e rubinetterie in acciaio.

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature piene satinare ed apertura a libro, tranne nel bagno ove è scorrevole a scomparsa.

I serramenti esterni sono anch'essi in legno, con vetro semplice e scuri a tapparelle in pvc verniciato in tinta verde acqua.

Dal soggiorno e dalla cucina, sia accede al terrazzino in parte coperto, panoramicamente esposto a nord verso la catena delle Prealpi Biellesi. La pavimentazione esterna è in piastrelle monocottura; i parapetti, a disegno semplice, sono in metallo verniciato di colore bianco. Stesse caratteristiche costruttive appartengono al balcone su cui si affaccia la camera da letto.

L'impianto di riscaldamento centralizzato, deputato anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è dotato di contabilizzatori per ciascuna unità immobiliare (vedasi intervento di riqualificazione del luglio 0214), è alimentato a gas metano con elementi radianti in ghisa a parete, dotati di termovalvole.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia; è funzionante e caratterizzato da frutti e placche di colore nero.

E' presente l'impianto citofonico con apertura a distanza dell'accesso pedonale.

L'altezza netta rilevata è di metri 2,78 (due virgola settantotto).

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, sia dal punto di vista strutturale che impiantistico.

La cantina pertinenziale si trova al piano cortile (terreno) ed è accessibile dal corridoio comune, pavimentato in battuto di cemento al pari della stessa. Si trova in posizione opposta alla rampa scale ed è contraddistinta dal n. 5 d'interno, conformemente a quanto indicato in rogito e coerentemente all'alloggio cui è asservita. La porta in metallo, ad anta unica, si apre su un locale di poco più di sette metri quadrati di superficie calpestabile ed un'altezza netta di metri 2,50 (due virgola cinquanta).

Le pareti, come l'intradosso del solaio di copertura, sono semplicemente intonacate.

Un piccolo serramento in metallo posto, a filo soffitto, nell'angolo opposto all'accesso ne permette l'aerazione diretta.

L'unico impianto presente è quello elettrico, che alimenta un punto luce a parete.

Segnalo, in ultimo, la presenza di una discesa di acque meteoriche proveniente dalla copertura condominiale, per cui richiamo quanto all'ultimo capoverso del paragrafo dedicato alle servitù.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Trattasi di autorimessa singola, distinta col n. 8 (otto), accessibile dal cortile comune ed entrostante il maggiore dei due corpi accessori edificati in prossimità dell'edificio residenziale.

L'autorimessa in parola ha una larghezza massima di metri 2,60 (due virgola sessanta) e una lunghezza di metri 5,06 (cinque virgola zero sei), per una superficie calpestabile di circa 13 (tredici) metri quadrati.

L'altezza interna è di metri 2,19 (due virgola diciannove).

La pavimentazione interna è in cemento lisciato; le pareti interne sono semplicemente intonacate al pari del soffitto. Il serramento di accesso è un portone basculante in metallo verniciato in colore marrone, ad apertura manuale.

Non sono presenti impianti tecnologici.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Trattasi di primo tratto di sedime stradale privato asfaltato, con lieve pendenza a salire dalla via pubblica (Via Biella) verso le corti condominiali prima del "Condominio San Grato Bis" e, poi, del "Condominio San Grato". L'intero tratto non risulta dotato di corpi illuminanti dedicati alla data del sopralluogo.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Trattasi di secondo e ultimo tratto di sedime stradale privato asfaltato, con prosecuzione in lieve pendenza del precedente (bene n° 3), a salire dalla via pubblica (Via Biella), verso le corti condominiali prima del "Condominio San Grato Bis" e, poi, del "Condominio San Grato". Al pari del precedente, anche questa porzione di sedime d'accesso non risulta dotata di corpi illuminanti dedicati alla data del sopralluogo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Alla data di primo accesso, 26/05/2023, l'unità immobiliare in parola è occupata dal debitore esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Alla data di primo accesso, 26/05/2023, l'unità immobiliare in parola è occupata dal debitore esecutato.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1982 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Faccio di Masserano	22/12/1982	8963	6019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/01/1983	159	417
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	06/01/1983	58	212
Dal 28/11/2000 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	28/11/2000	114553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/12/2000	10007	7110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Crema di Cossato	16/02/2005	4164	1830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/2005	1838	924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	18/02/2005	272	
Dal 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	11/04/2006	134687	18207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/04/2006	2594	4083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Segnalo che è oggetto di tutti i trasferimenti succitati, in ultimo in capo all'attuale proprietaria, anche la quota di comproprietà di 49,30/2000 di terreno pertinenziale destinato a strada privata d'accesso al Condominio dalla via Biella, identificato al NCT come segue:

-Fg. 12 - p.lla n. 589 - are 4,40 - incolto produttivo - cl. U;
 -Fg. 12 - p.lla n. 178 - are 3,30 - incolto produttivo - cl. U;
 catastalmente intestati per i diritti in parola.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1982 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Faccio di Masserano	22/12/1982	8963	6019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/01/1983	159	417
		Registrazione			
Dal 28/11/2000 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	06/01/1983	58	212
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	28/11/2000	114553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/02/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Biella	01/12/2000	10007	7110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Crema di Cossato	16/02/2005	4164	1830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Biella	19/02/2005	1838	924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	18/02/2005	272	
Dal 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	11/04/2006	134687	18207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/04/2006	2594	4083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Segnalo che è oggetto di tutti i trasferimenti succitati, in ultimo in capo all'attuale proprietaria, anche la quota di comproprietà di 49,30/2000 di terreno pertinenziale destinato a strada privata d'accesso al Condominio dalla via Biella, identificato al NCT come segue:

-Fg. 12 - p.lla n. 589 - are 4,40 - incolto produttivo - cl. U;

-Fg. 12 - p.lla n. 178 - are 3,30 - incolto produttivo - cl. U;

catastralmente intestati per i diritti in parola.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1982 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Faccio di Masserano	22/12/1982	8963	6019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/01/1983	159	417

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	06/01/1983	58	212
Dal 28/11/2000 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	28/11/2000	114553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/12/2000	10007	7110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Crema di Cossato	16/02/2005	4164	1830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/2005	1838	924
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	18/02/2005	272	
Dal 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	11/04/2006	134687	18207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/04/2006	2594	4083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1982 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Faccio di Masserano	22/12/1982	8963	6019
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/01/1983	159	417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2000 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	28/11/2000	114553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/12/2000	10007	7110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2005 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Crema di Cossato	16/02/2005	4164	1830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/2005	1838	924
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	18/02/2005	272	
Dal 11/04/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rajani di Cossato	11/04/2006	134687	18207
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/04/2006	2594	4083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
 Iscritto a Biella il 14/04/2006
 Reg. gen. 4084 - Reg. part. 843
 Quota: 1/1
 Importo: € 220.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 110.000,00
 Spese: € 110.000,00
 Rogante: notaio Rajani di Cossato

Data: 11/04/2006
N° repertorio: 134688
N° raccolta: 18208

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 16/03/2023
Reg. gen. 2516 - Reg. part. 2094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ex art. 8 comma 2 D.L. 7/2007**

Iscritto a Biella il 24/11/2008
Reg. gen. 10767 - Reg. part. 1429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Soggetto verso cui esplica gli effetti: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli suesposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

1) **cancellazione pignoramento part. n. 2094 del 2023** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

2) **cancellazione ipoteca volontaria part. 843 del 2006** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un **totale degli oneri di cancellazione** a carico della procedura **ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588**, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro).

Il pignoramento immobiliare trascritto al part. n. 9229 del 20/12/2024 contro il debitore esecutato non grava sul bene di cui trattasi, quindi non lo si riporta nell'elenco suesposto.

Alla data del **08/04/2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Biella il 14/04/2006
Reg. gen. 4084 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 110.000,00
Rogante: notaio Rajani di Cossato
Data: 11/04/2006
N° repertorio: 134688
N° raccolta: 18208

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 16/03/2023
Reg. gen. 2516 - Reg. part. 2094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ex art. 8 comma 2 D.L. 7/2007**
Iscritto a Biella il 24/11/2008
Reg. gen. 10767 - Reg. part. 1429
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Soggetto verso cui esplica gli effetti: BANCA 24-7 S.P.A. di Bergamo (02805490162)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli suesposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) **cancellazione pignoramento part. n. 2094 del 2023** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) **cancellazione ipoteca volontaria part. 843 del 2006** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un **totale degli oneri di cancellazione** a carico della procedura **ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588**, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro).

Il pignoramento immobiliare trascritto al part. n. 9229 del 20/12/2024 contro il debitore esecutato non grava sul bene di cui trattasi, quindi non lo si riporta nell'elenco suesposto.

Alla data del **08/04/2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico

Iscritto a Biella il 14/04/2006

Reg. gen. 4084 - Reg. part. 843

Quota: 1/1

Importo: € 220.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 110.000,00

Spese: € 110.000,00

Rogante: notaio Rajani di Cossato

Data: 11/04/2006

N° repertorio: 134688

N° raccolta: 18208

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 20/12/2024

Reg. gen. 11463 - Reg. part. 9229

Quota: 49,3/2000

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ex art. 8 comma 2 D.L. 7/2007**

Iscritto a Biella il 24/11/2008

Reg. gen. 10767 - Reg. part. 1429

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Soggetto verso cui esplica gli effetti: BANCA 24-7 S.P.A. di Bergamo (02805490162)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli suesposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) **cancellazione pignoramento part. n. 9229 del 2024** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) **cancellazione ipoteca volontaria part. 843 del 2006** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un **totale degli oneri di cancellazione** a carico della procedura **ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588**, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro).

Il pignoramento immobiliare trascritto al part. n. 2094 del 16/03/2023 contro il debitore esecutato non grava sul bene di cui trattasi, quindi non lo si riporta nell'elenco suesposto.

Alla data del **08/04/2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto notarile pubblico
Iscritto a Biella il 14/04/2006
Reg. gen. 4084 - Reg. part. 843
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 110.000,00
Rogante: notaio Rajani di Cossato
Data: 11/04/2006
N° repertorio: 134688
N° raccolta: 18208

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 20/12/2024
Reg. gen. 11463 - Reg. part. 9229

Quota: 49,3/2000

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Surrogazione ex art. 8 comma 2 D.L. 7/2007**

Iscritto a Biella il 24/11/2008

Reg. gen. 10767 - Reg. part. 1429

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Soggetto verso cui esplica gli effetti: BANCA 24-7 S.P.A. di Bergamo (02805490162)

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli suesposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

1) **cancellazione pignoramento part. n. 9229 del 2024** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

2) **cancellazione ipoteca volontaria part. 843 del 2006** per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un **totale degli oneri di cancellazione** a carico della procedura **ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588**, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro).

Il pignoramento immobiliare trascritto al part. n. 2094 del 16/03/2023 contro il debitore esecutato non grava sul bene di cui trattasi, quindi non lo si riporta nell'elenco suesposto.

Alla data del **08/04/2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n. 19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza.

Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificio sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati.

Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico.

L'immobile ricade in zona acustica di classe II – "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n. 19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza.

Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificio sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati.

Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico.

L'immobile ricade in zona acustica di classe II – "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n. 19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale,

ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza.

Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificio sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati.

Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico.

L'immobile ricade in zona acustica di classe II – "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, PIANO T

L'intero complesso, denominato "Condominio San Grato Bis", è stato realizzato internamente alla particella n. 588 del foglio 12 NCT del comune di Brusnengo azzonata, a mente dell'ultima variante parziale n. 19 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27/07/2012, in "Aree di contenimento", caratterizzata dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, totalmente o parzialmente infrastrutturale, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentite la destinazione commerciale, ricreativa, direzionale, ricettiva nonché le attività artigianali di servizio alla residenza e quelle con questa compatibile purché non eccedente i mq 120 per ogni costruzione, e nel rispetto degli standards urbanistici specifici di ogni destinazione, di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Per tali aree il piano propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo la modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato che potranno essere recuperate solo come accessori alla residenza.

Viene inoltre ammessa la demolizione con ricostruzione, purché il nuovo edificio sorga prevalentemente sull'area resa libera dalla demolizione e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici che seguono. Sono inoltre ammesse le nuove costruzioni di bassi fabbricati.

Non sono presenti vincoli, come si evince dall'allegato stralcio cartografico.

L'immobile ricade in zona acustica di classe II – "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", vista la planimetria del 29/09/2003, di cui si allega stralcio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Brusnengo, effettuato in data 23/06/2023, vista istanza di accesso agli atti del 23/05/2023 prot. 2459, ho potuto rinvenire la seguente documentazione inerente lo stabile condominiale contenente le unità immobiliari pignorate:

- Pratica edilizia n. 225/36/77 per la costruzione di fabbricati di civile abitazione composti da due corpi di fabbrica gemelli: San Grato A e San Grato B, aperta su istanza del sig. **** Omissis **** del 15/07/1977; autorizzata dalla commissione edilizia in seduta del 22/07/1977;
- **Concessione Edilizia n. 36/77 del 22/07/1977** rilasciata per la "costruzione di due nuovi fabbricati gemelli e annessi box ad uso alloggi, per un totale di n. 24 appartamenti di 4 vani e servizi in località San Grato lungo la Via Biella";
- **Inizio lavori** di entrambi i condomini: **02/11/1977**;
- Collaudo statico del 04/12/1980 a nome dell'arch. **** Omissis **** di Vercelli;
- Istanza del 10/03/1981 (prot. 834 del 16/03/1931) di variante ai lavori di costruzione in forza di C.E. n. 36/77, avente oggetto le seguenti variazioni: al piano terreno, riduzione delle dimensioni delle cantine e rimesse previste aumentandone il numero; piano primo inalterato; ai piani secondo, terzo e quarto sono stati ricavati quattro alloggi per piano in luogo dei tre originari. La variante non ha inciso sul dato volumetrico autorizzato;
- La commissione edilizia, in seduta del 30/03/1981, approva e **la variante viene concessa il 06/04/1981**;
- **Fine lavori del "Condominio B"**, in seguito "Condominio San Grato Bis": **30/04/1981**;
- Certificato di prevenzione incendi del 24/08/1981 n. 1943-80/18373;
- Istanza di abitabilità del 28/09/1981 prot. 2810;
- **Certificato di abitabilità del "Condominio San Grato Bis": 07/12/1981**;
- **Comunicazione di inizio attività libera prot. 1406 del 28/02/2011** (p.e. n. 9/2011), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria (riparazione e tinteggiatura) di intonaci frontali dei balconi, sottobalconi e cornicioni deteriorati;
- **Comunicazione di inizio attività libera prot. 124 del 09/01/2014** (p.e. n. 7/2014), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", avente ad oggetto sostituzione di portoncino d'ingresso;
- **Comunicazione di inizio attività libera prot. 3940 del 08/07/2014** (p.e. n. 49/2014), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", avente oggetto lavori di riqualificazione della centrale termica (sostituzione di caldaia e bollitore acs) e dell'impianto di riscaldamento (installazione contabilizzatori per unità immobiliare);
- **Comunicazione interventi di edilizia libera (CIL) prot. 7543 del 19/12/2017** (p.e. n. 75/2017), depositata dall'amministratore pro tempore del "Condominio San Grato Bis", per la rimozione e bonifica di cisterna gasolio dismessa; inizio lavori 20/12/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, in cui ho eseguito misurazioni speditive, ho raffrontato quanto rilevato con le planimetrie allegate alla variante rilasciata in data 06/04/1981.

L'alloggio al piano secondo, identificato al nr. 5 anche nella variante, presenta di fatto le stesse difformità già riscontrate in ambito catastale: la chiusura del varco tra il disimpegno e la cucina e la realizzazione di varco passante tra la cucina e il soggiorno, quali opere interne; la finestra del locale cucina appare spostata verso sud rispetto alla previsione progettuale;

La cantina pertinenziale, identificata in variante come "6C" e nel titolo di provenienza come "5C" di fatto coincidenti, appare conforme alla variante fatto salvo - come già anche catastalmente annotato - per il finestrotto a sera, che è traslato verso sud lungo la parete perimetrale.

Le difformità relative alle aperture esterne, essendo coerenti con le facciate condominiali, possono essere considerate irregolarità geometriche ed essere ricomprese nelle tolleranze esecutive di cui al comma 2 dell'art. 34-bis TUE non costituendo, di fatto, violazione edilizia.

Le difformità interne, riferite a opere di manutenzione straordinaria ex art. 22 TUE, costituiscono violazione edilizia ex art. 37 comma 1 stesso decreto comportando una sanzione minima di euro 516. Vista la natura delle violazioni, è possibile ottenerne la sanatoria ex art. 36 TUE, con costi ipotizzabili in circa euro 4 (quattro) mila² comprensivi di sanzioni e al lordo di IVA di legge e contributi previdenziali a favore del professionista incaricato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Brusnengo, effettuato in data 23/06/2023, vista istanza di accesso agli atti del 23/05/2023 prot. 2459, ho potuto rinvenire la seguente documentazione inerente lo stabile condominiale contenente le unità immobiliari pignorate:

- Pratica edilizia n. 225/36/77 per la costruzione di fabbricati di civile abitazione composti da due corpi di fabbrica gemelli: San Grato A e San Grato B, aperta su istanza del sig. **** Omissis **** del 15/07/1977; autorizzata dalla commissione edilizia in seduta del 22/07/1977;

- **Concessione Edilizia n. 36/77 del 22/07/1977** rilasciata per la "costruzione di due nuovi fabbricati gemelli e annessi box ad uso alloggi, per un totale di n. 24 appartamenti di 4 vani e servizi in località San Grato lungo la Via Biella";

- **Inizio lavori** di entrambi i condomini: **02/11/1977**;

- Collaudo statico del 04/12/1980 a nome dell'arch. **** Omissis **** di Vercelli;

- Istanza del 10/03/1981 (prot. 834 del 16/03/1931) di variante ai lavori di costruzione in forza di C.E. n. 36/77, avente oggetto le seguenti variazioni: al piano terreno, riduzione delle dimensioni delle cantine e rimesse previste aumentandone il numero; piano primo inalterato; ai piani secondo, terzo e quarto sono stati ricavati quattro alloggi per piano in luogo dei tre originari. La variante non ha inciso sul dato volumetrico autorizzato;

- La commissione edilizia, in seduta del 30/03/1981, approva e **la variante viene concessa il 06/04/1981**;

² Vedasi deprezzamento ex 568 c.p.c. (pag. 43)

- **Fine lavori del "Condominio B"**, in seguito "Condominio San Grato Bis": **30/04/1981**;
- Certificato di prevenzione incendi del 24/08/1981 n. 1943-80/18373;
- Istanza di abitabilità del 28/09/1981 prot. 2810;
- **Certificato di abitabilità del "Condominio San Grato Bis": 07/12/1981**;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato in data 26/05/2023, in cui ho eseguito misurazioni speditive, ho raffrontato quanto rilevato con le planimetrie allegate alla variante rilasciata in data 06/04/1981.

L'autorimessa, identificata in variante come "10R" e nel titolo di provenienza come "8R" di fatto coincidenti, appare planimetricamente conforme alla variante approvata nell'aprile 1981.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, 63, INTERNO 5, PIANO T/2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 920,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.756,06

Dall'allegata dichiarazione del 13/06/2023, pervenutami dall'amministratore pro tempore della "Condominio San Grato Bis" in stessa data, rilevo che:

- l'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa 920 (novecentoventi) euro;
- alla data suesposta non sono state deliberate spese straordinarie;
- nel biennio precedente il pignoramento, sussiste un debito verso la gestione condominiale di euro 1.756,06 (millesettecentocinquantesi/06);
- in ultimo, il Condominio ha intrapreso azione legale avverso il debitore, ottenendo dall'Ill.mo Giudice di Pace di Biella l'emissione di decreto ingiuntivo n. 489/19 del 09/09/2019 (Rg. n. 740/19) per complessivi euro 14.430,19, cui veniva apposta formula esecutiva il 01/10/2019, notificato precetto il 14/10/2019 e, in rinnovazione, il 26/10/2020 e successivamente pignoramento immobiliare (mai trascritto) il 14/01/2021, di cui è cessata l'efficacia per combinato disposto degli artt. 557 e 497 c.p.c.

Tutto quanto sopra aggiornato alla data della dichiarazione pervenutami, allegata alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BRUSNENGO (BI) - VIA BIELLA, INTERNO 8R, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 920,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.756,06

Dall'allegata dichiarazione del 13/06/2023, pervenutami dall'amministratore pro tempore della "Condominio San Grato Bis" in stessa data, rilevo che:

- l'importo medio annuo delle spese condominiali è di circa 920 (novecentoventi) euro;
- alla data suesposta non sono state deliberate spese straordinarie;
- nel biennio precedente il pignoramento, sussiste un debito verso la gestione condominiale di euro 1.756,06 (millesettecentocinquantesi/06);
- in ultimo, il Condominio ha intrapreso azione legale avverso il debitore, ottenendo dall'Ill.mo Giudice di Pace di Biella l'emissione di decreto ingiuntivo n. 489/19 del 09/09/2019 (Rg. n. 740/19) per complessivi euro 14.430,19, cui veniva apposta formula esecutiva il 01/10/2019, notificato precetto il 14/10/2019 e, in rinnovazione, il 26/10/2020 e successivamente pignoramento immobiliare (mai trascritto) il 14/01/2021, di cui è cessata l'efficacia per combinato disposto degli artt. 557 e 497 c.p.c.

Tutto quanto sopra aggiornato alla data della dichiarazione pervenutami, allegata alla presente relazione.

Quanto sopra, riportato per mera completezza, costituisce duplicazione di quanto già segnato in merito al bene n° 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ho ritenuto opportuno, quindi, di procedere alla costituzione di un solo lotto, considerando che l'appetibilità di un alloggio privo di autorimessa è assai inferiore rispetto ad uno con tale dotazione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2
Trattasi di alloggio posto al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato condominiale, corredato di cantina pertinenziale al piano terreno, denominato "Condominio San Grato Bis", ubicato in zona centrale nel contesto urbanistico del comune di Brusnengo e con accesso dal civico n. 63 di via Biella entro complesso residenziale composto anche di un secondo stabile condominiale gemello, denominato "Condominio San Grato". Il contesto urbanistico di inserimento è principalmente residenziale, con interposte alcune attività artigianali medio-piccole, venutosi a sviluppare - durante gli anni Settanta - in prossimità della zona industriale, che si sviluppa poco meno di un chilometro verso sud. Di qui, il capoluogo di provincia dista circa venti chilometri da percorrersi principalmente su strada a scorrimento veloce; più vicina la città di Gattinara che, seppur in provincia di Vercelli, dista poco più della metà ed offre servizi comparabili. Percorrendo circa venti chilometri, in direzione sud, su strade provinciali si raggiunge lo svincolo autostradale di Carisio che, immettendo sull'A4, permette di raggiungere le città metropolitane di Milano, ad est, e di Torino, ad ovest, con circa un'ora di viaggio in ambo le direzioni. I servizi offerti sono quelli di un paese di poco meno di duemila abitanti: istituti scolastici sino alla scuola secondaria di primo grado, sportelli postali e bancari, bar, trattorie, negozi per la vendita al dettaglio, farmacie, piccoli supermarket, parchi giochi e strutture sportive pubbliche. Alcuni servizi in più sono rintracciabili nel vicino comune di Cossato, primo per dimensioni dopo il capoluogo, come ad esempio alcuni istituti scolastici secondari di secondo grado, oppure nella città

vercellese di Gattinara che, al pari di Biella, offre anche strutture ospedaliere, grandi magazzini, ristoranti e similari. La possibilità di parcheggio, all'interno del contesto condominiale, è ampia. Il condominio si sviluppa verticalmente su cinque piani fuori terra, contemplando al proprio interno quindici unità abitative, tre magazzini e tre autorimesse, oltre alle quindici ricavate all'interno del fabbricato accessorio dedicato. Ogni alloggio è dotato di cantina accessoria al piano cortile (terreno). La struttura portante è in muratura entro scheletro in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura con tegole in cemento su orditura in legno e cornicione in c.a. Le rampe scale hanno struttura in cemento armato e sono rivestite in lastre di pietra sia nelle pedate che nelle alzate; sono dotate di parapetto metallico a disegno semplice, al pari dei balconi esterni. Le facciate esterne sono prevalentemente in mattoni a vista, in parte intonacate e tinteggiate al civile come tutta la fascia corrispondente al piano terreno, in cui il primo mezzo metro da terra è rivestito con lastre di pietra. La dotazione impiantistica comune è costituita da: impianto elettrico, idrico con approvvigionamento dell'acquedotto comunale, fognario allacciato alla rete pubblica e di riscaldamento centralizzato dotato, da circa dieci anni, di contabilizzatori di calore per ogni singola unità abitativa. L'alloggio pignorato è posto al secondo piano (terzo fuori terra), con esposizione prevalente verso nord-ovest, distribuito in soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, ingresso/disimpegno, bagno e piccolo ripostiglio. Il soggiorno e la cucina si affacciano su ampio terrazzino, al pari della camera da letto dotata di balcone esclusivo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 585, Sub. 9, Categoria A/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € 51.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nel merito dei dati metrici riportati in perizia, preciso che gli stessi sono desunti dalle planimetrie catastali agli atti, verificate nelle maggiori dimensioni mediante rilievo speditivo.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nello specifico, ho riscontrato che l'andamento del mercato residenziale locale registra, alla data di stima, una contrazione del 2,7% nelle quotazioni (fonte Borsino Immobiliare). Ho inoltre estratto, dalle statistiche OMI regionali 2023 (rif. anno 2022), il numero di transazioni normalizzate (NTN) che registrano, nella macroarea "Cossato e Biellese orientale" un incremento del 24,8%, accompagnato da una proporzionale crescita dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) pari al 12,5%. Sulla stessa zona d'indagine, le quotazione media residenziale registra ancora una contrazione, seppur lieve, dell'1,5% evidenziando un andamento di mercato ancora stagnante.

Purtroppo, nonostante gli indici statici positivi, la ricerca di comparabili al fine della definizione coerente di un MCA non ha portato risultati soddisfacenti nell'arco temporale di dodici mesi antecedenti la presente relazione. Il numero delle offerte immobiliari (asking-price) è leggermente superiore e, nella considerazione di quest'ultime, ho tenuto conto di una contrazione media dei prezzi, in fase di contrattazione, del 15 per cento (pari al coefficiente di adeguamento provinciale ex OMI settembre 2022). In ultimo, ho confrontato le risultanze ottenute, per meri fini di verifica di coerenza, con la banca dati del borsino immobiliare locale.

Il valore attribuito per unità di superficie è applicato alla superficie commerciale, determinata secondo i criteri del Sistema Italiano di Misurazione (coeff. K1 in tabella), a sua volta corretto di un coefficiente K2 (in funzione del piano e della vetustà/stato di manutenzione) e di un coefficiente K3, ove applicabile, (in funzione di luminosità, panoramicità ed esposizione prevalente). Il tutto è sinteticamente riassunto nella tabella "Giudizio di stima" (doc. 13) allegata in calce alla presente.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T

Trattasi di autorimessa pertinenziale ad unità abitativa facente parte di fabbricato accessorio posto ad ovest dello stabile residenziale denominato "Condominio San Grato Bis", ivi posta all'estremità sud del blocco parallelo alla strada comunale corrente a sera. L'intera batteria ospita quindici autorimesse distribuite in parallelo lungo una pianta a "V", i cui bracci poggiano lungo i confini a ovest e sud del sito condominiale. L'intera struttura, sviluppata al solo piano terreno, è in cemento armato con copertura in tegole di cemento al pari dello stabile residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 586, Sub. 8, Categoria C/6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

Valore di stima del bene: € 4.200,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nel merito dei dati metrici riportati in perizia, preciso che gli stessi sono desunti dalle planimetrie catastali agli atti, verificate nelle maggiori dimensioni mediante rilievo speditivo.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nello specifico, ho riscontrato che l'andamento del mercato residenziale locale registra, alla data di stima, una contrazione del 2,7% nelle quotazioni (fonte Borsino Immobiliare). Ho inoltre estratto, dalle statistiche OMI regionali 2023 (rif. anno 2022), il numero di transazioni normalizzate (NTN) che registrano, nella macroarea "Cossato e Biellese orientale" un incremento del 24,8%, accompagnato da una proporzionale crescita dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) pari al 12,5%. Sulla stessa zona d'indagine, le quotazione media residenziale registra ancora una contrazione, seppur lieve, dell'1,5% evidenziando un andamento di mercato ancora stagnante.

Purtroppo, nonostante gli indici statici positivi, la ricerca di comparabili al fine della definizione coerente di un MCA non ha portato risultati soddisfacenti nell'arco temporale di dodici mesi antecedenti la presente relazione. Il numero delle offerte immobiliari (asking-price) è leggermente superiore e, nella considerazione di quest'ultime, ho tenuto conto di una contrazione media dei prezzi, in fase di contrattazione, del 15 per cento (pari al coefficiente di adeguamento provinciale ex OMI settembre 2022). In ultimo, ho confrontato le risultanze ottenute, per meri fini di verifica di coerenza, con la banca dati del borsino immobiliare locale.

Il valore attribuito per unità di superficie è applicato alla superficie commerciale, determinata secondo i criteri del Sistema Italiano di Misurazione (coeff. K1 in tabella), a sua volta corretto di un coefficiente K2 (in funzione del piano e della vetustà/stato di manutenzione). Il tutto è sinteticamente riassunto nella tabella "Giudizio di stima" (doc. 13) allegata in calce alla presente.

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T

Trattasi di primo tratto asfaltato di sedime d'accesso privato ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", dipartente dalla Via Biella.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 178, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (493/20000)**

Valore di stima del bene: € 120,00

Non esistendo un mercato che esprima direttamente il prezzo (anche solo offerto) di beni similari (aree urbanizzate non edificabili), ho considerato di derivarne il valore applicando un indice del 3% al valore di stima adottato per l'abitazione (bene n. 1), tenuto conto anche dell'innovativa pronuncia di Cass. Civ. SU n. 172/2001, in materia di espropriazione per pubblica utilità, che pone in luce la necessità di valutarne l'idoneità a soddisfare i bisogni della (di una) collettività, nel caso di specie rappresentata dai

condomini degli stabili denominati "San Grato Bis" e "San Grato".

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T
Trattasi di ultimo tratto asfaltato di sedime d'accesso privato ai Condomini "San Grato Bis" e "San Grato", dipartente dalla Via Biella.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 589, Qualità Incolto produttivo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (493/20000)**

Valore di stima del bene: € 160,00.

Non esistendo un mercato che esprima direttamente il prezzo (anche solo offerto) di beni simili (aree urbanizzate non edificabili), ho considerato di derivarne il valore applicando un indice del 3% al valore di stima adottato per l'abitazione (bene n. 1), tenuto conto anche dell'innovativa pronuncia di Cass. Civ. SU n. 172/2001, in materia di espropriazione per pubblica utilità, che pone in luce la necessità di valutarne l'idoneità a soddisfare i bisogni della (di una) collettività, nel caso di specie rappresentata dai condomini degli stabili denominati "San Grato Bis" e "San Grato".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Brusnengo (BI) - Via Biella, 63, interno 5, piano T/2	101,29 mq	505,00 €/mq	€ 51.151,45	100,00%	€ 51.200,00
Bene N° 2 - Garage Brusnengo (BI) - Via Biella, interno 8R, piano T	14,76 mq	285,00 €/mq	€ 4.206,60	100,00%	€ 4.200,00
Bene N° 3 - Corte o resede Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	330,00 mq	15,00 €/mq	€ 4.950,00	2,47%	€ 120,00
Bene N° 4 - Corte o resede Brusnengo (BI) - Via Biella, piano T	440,00 mq	15,00 €/mq	€ 6.600,00	2,47%	€ 160,00
Valore di stima:					€ 55.680,00

Valore di stima: € 55.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4243,94	€
Spese condominiali insolute	1756,06	€

Valore finale di stima: € 49.680,00 (euro QuarantaNovemilaSeicentoOttanta/00)

L'indicazione al centesimo degli oneri di regolarizzazione urbanistica è finalizzata alla restituzione di un valore finale di stima approssimato al pari di quello stabilito ante deprezzamenti ex art. 568 c.p.c.

Nel merito di questi ultimi, fatti salvi i contenuti della presente relazione, non ho riscontrato vizi rilevanti ai sensi dell'art. 1490 c.c. e determinanti un'apprezzabile riduzione del valore.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vista l'intervenuta riunione delle procedure esecutive rge n. 9/2023 e n. 105/2024, la presente relazione sostituisce quella già depositata agli atti in data 08/08/2023. Nel merito degli allegati, si sostituiscono:

doc. 1 - Allegato A;

doc. 2 - Allegato B.

Gli altri allegati, precedentemente depositati, ivi si confermano.

Si aggiungono, invece, ex novo i seguenti:

doc. 14 - Documentazione catastale;

doc. 15 - Documentazione ipotecaria;

doc. 16 - Documentazione fotografica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, lì 9 aprile 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Luca BASSO

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A (rge 9/2023 - rge 105/2024) (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B (rge 9/2023 - rge 105/2024) (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 09/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione ipotecaria (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atti di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli edilizi (Aggiornamento al 23/06/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 07/12/1981)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atti del Condominio (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento condominiale (Aggiornamento al 21/01/1982)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie di rilievo (Aggiornamento al 26/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giudizio di stima (Aggiornamento al 04/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale (rge 105/2024) (Aggiornamento al 07/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione ipotecaria (rge 105/2024) (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica (rge 105/2024)